

WONING- TRANSACTIES

Q2 2024

Regionale analyse
Gemeente Amersfoort





Transacties



Aantal
verkopen
2e kwartaal
2024

419



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

9,3%



Prijs
verkochte woning
2e kwartaal
2024

€ 521.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

14,6%



Verkooptijd
(in dagen)
2e kwartaal
2024

22



Verskil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs

6,5%



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

78,8%

Gemeente Amersfoort

Nederland

35.139

3,1%

€ 468.000

13,6%

27

4,3%

67,0%



Aanbod



Aantal
in aanbod
2e kwartaal
2024

200



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-21,4%



Vraagprijzen
2e kwartaal
2024

€ 515.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-5,3%



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat

22



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop

83,9%



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

1,4

Gemeente Amersfoort

Nederland

28.239

-9,4%

€ 571.000

7,4%

42

73,1%

2,4

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de gemeente Amersfoort dit kwartaal uit op 419. Dat is een stijging van 9,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 3,1 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 | %-jr |
|---------------|------------|------------|-----------|
| Tussenwoning | 141 | 135 | -4% |
| Hoekwoning | 56 | 51 | -9% |
| 2-onder-1-kap | 46 | 49 | 7% |
| Vrijstaand | 10 | 25 | 150% |
| Appartement | 130 | 159 | 22% |
| Totaal | 383 | 419 | 9% |

Totaal aantal verkochte woningen



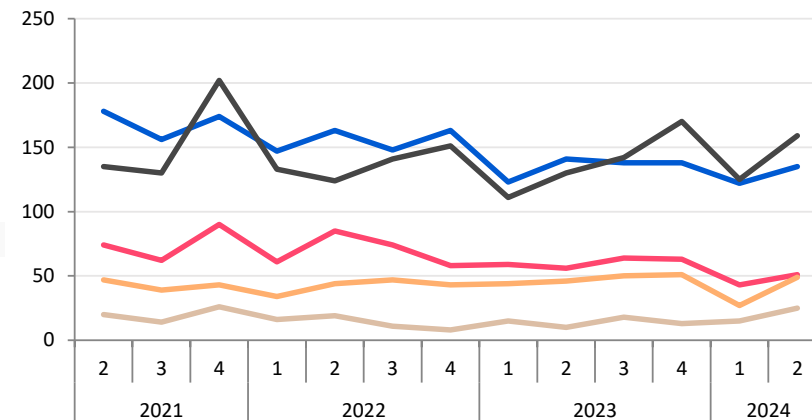
419

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



9,3%

Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Transactieprijs

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de gemeente Amersfoort komt dit kwartaal uit op € 521.000. Dat is een stijging van 14,6 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 13,6 procent.

| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 | %-jr |
|---------------|--------------|--------------|------------|
| Tussenwoning | € 436 | € 504 | 16% |
| Hoekwoning | € 499 | € 594 | 19% |
| 2-onder-1-kap | € 633 | € 773 | 22% |
| Vrijstaand | € 1.174 | € 1.000 | -15% |
| Appartement | € 318 | € 358 | 14% |
| Totaal | € 448 | € 521 | 15% |

Transactieprijs verkochte woningen



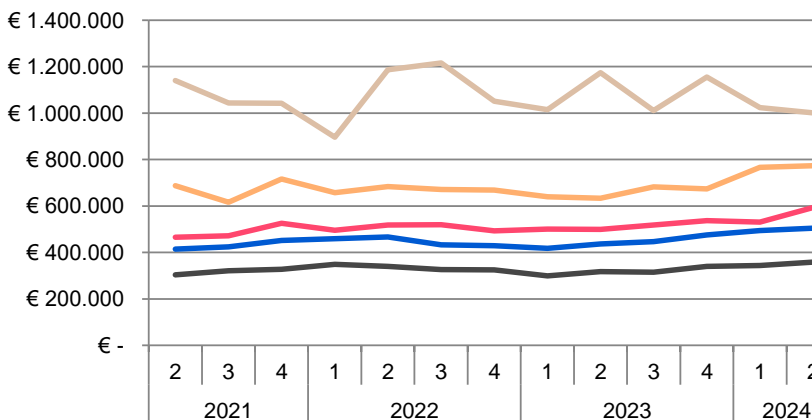
€ 521.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



14,6%

Transactieprijs in euro's



€ m² Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 4686. Dat is een stijging van 10,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 12,7 procent.

| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 | %-jr |
|---------------|----------------|----------------|------------|
| Tussenwoning | € 3.949 | € 4.472 | 13% |
| Hoekwoning | € 4.412 | € 4.954 | 12% |
| 2-onder-1-kap | € 4.502 | € 5.199 | 15% |
| Vrijstaand | € 5.133 | € 5.191 | 1% |
| Appartement | € 4.306 | € 4.544 | 7% |
| Totaal | € 4.235 | € 4.686 | 11% |

Transactieprijs per m² verkochte woningen



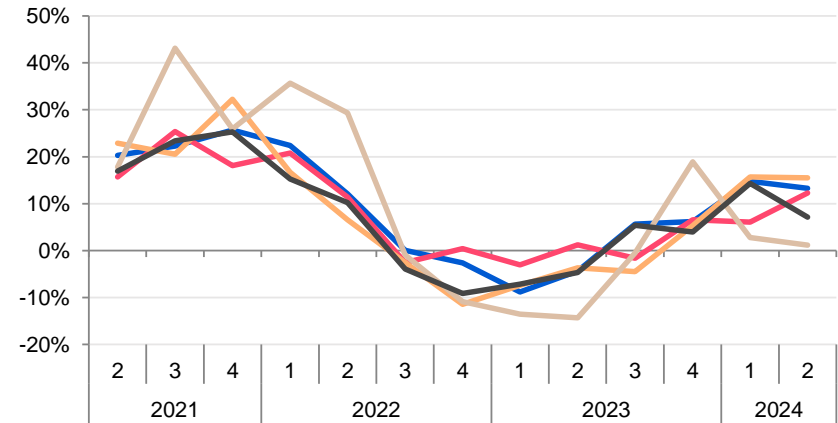
€ 4.686

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



10,6%

Transactieprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld een paar procent boven de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2024 werd in de gemeente Amersfoort voor een woning gemiddeld 6,5% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,3%.

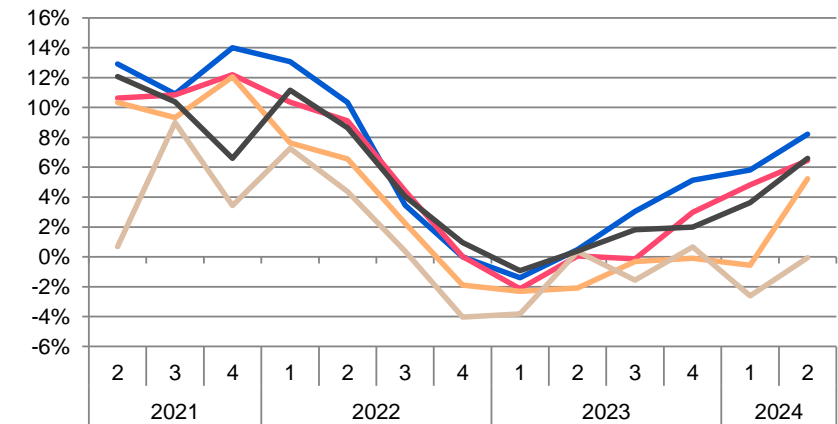
| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 |
|---------------|-------------|-------------|
| Tussenwoning | 0,5% | 8,2% |
| Hoekwoning | 0,1% | 6,5% |
| 2-onder-1-kap | -2,1% | 5,2% |
| Vrijstaand | 0,3% | 0,0% |
| Appartement | 0,4% | 6,6% |
| Totaal | 0,1% | 6,5% |

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



6,5%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



Verkooptijden

Woningen worden steeds sneller verkocht. Vergeleken met een jaar geleden duurt het een week minder om een koper te vinden. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

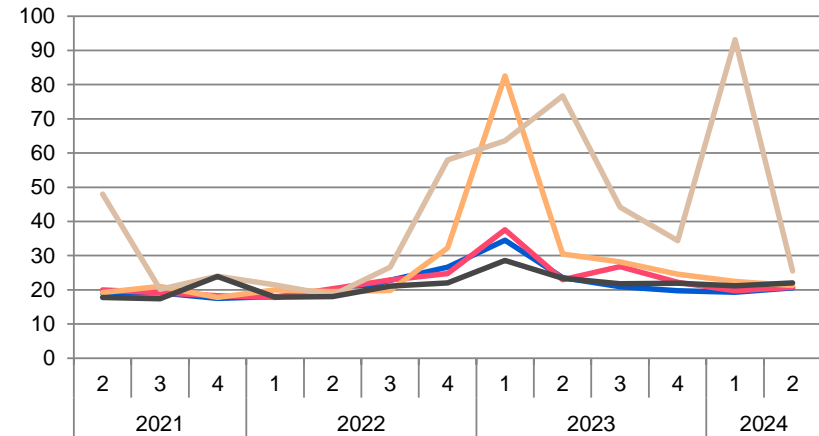
De gemiddelde woning in de gemeente Amersfoort werd dit kwartaal verkocht in 22 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 27 dagen.

| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 |
|---------------|-----------|-----------|
| Tussenwoning | 24 | 21 |
| Hoekwoning | 23 | 21 |
| 2-onder-1-kap | 30 | 21 |
| Vrijstaand | 77 | 26 |
| Appartement | 23 | 22 |
| Totaal | 26 | 22 |

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



Verkooptijden in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

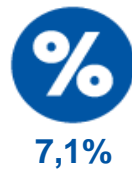
Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

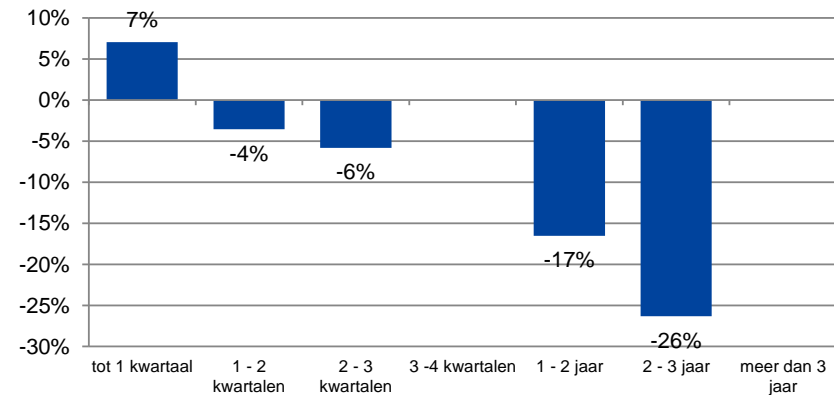
In de gemeente Amersfoort wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 7,1 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,4 procent.

| Verkocht binnen: | 2023-2 | 2024-2 |
|------------------|--------|--------|
| tot 1 kwartaal | 1% | 7% |
| 1 - 2 kwartalen | -6% | -4% |
| 2 - 3 kwartalen | -9% | -6% |
| 3 - 4 kwartalen | 2% | |
| 1 - 2 jaar | | -17% |
| 2 - 3 jaar | | -26% |
| meer dan 3 jaar | | |

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



Vraag-verkooprijverschil verschil in %



Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 1,4. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

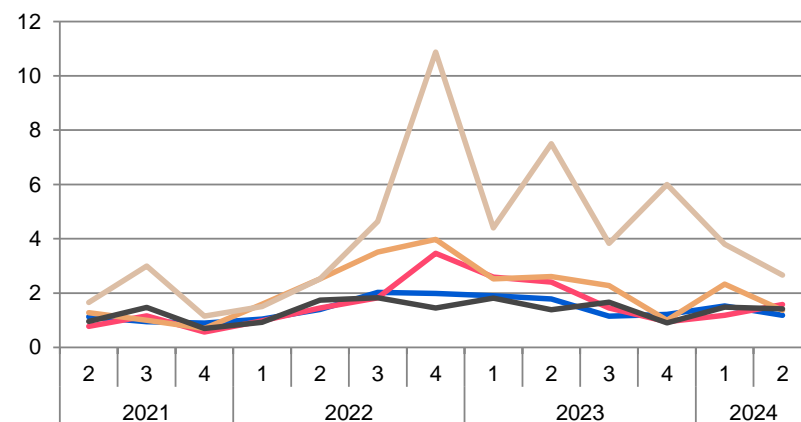
| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 |
|---------------|------------|------------|
| Tussenwoning | 1,8 | 1,2 |
| Hoekwoning | 2,4 | 1,6 |
| 2-onder-1-kap | 2,6 | 1,4 |
| Vrijstaand | 7,5 | 2,7 |
| Appartement | 1,4 | 1,4 |
| Totaal | 2,0 | 1,4 |

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,4

Krapte-indicator



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningenmarkt neemt het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs steeds verder toe. Alleen bij vrijstaande woningen ligt de overeengekomen prijs in meer dan de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2024 werd 78,8 procent van de woningen in de gemeente Amersfoort verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 67 procent van de verkochte woningen.

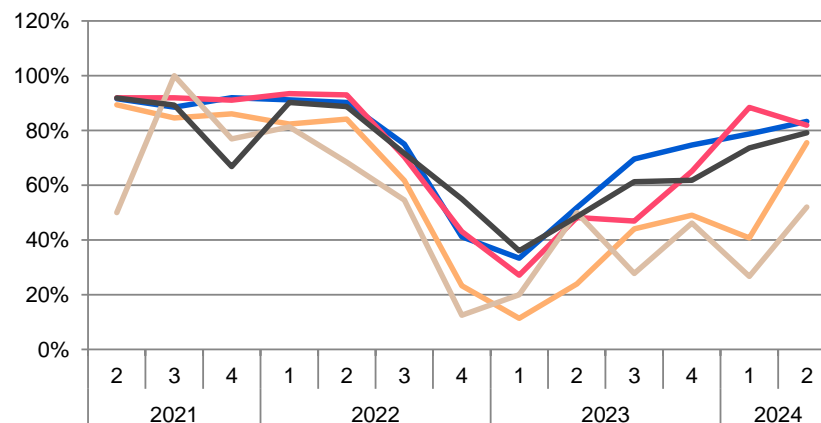
| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 |
|---------------|------------|------------|
| Tussenwoning | 52% | 83% |
| Hoekwoning | 48% | 82% |
| 2-onder-1-kap | 24% | 76% |
| Vrijstaand | 50% | 52% |
| Appartement | 48% | 79% |
| Totaal | 47% | 79% |

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



78,8%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten



Aantal in aanbod

Na een aantal kwartalen waarin het aanbod daalde, is het aanbod in de meeste regio's weer toegenomen. Oorzaak van de stijging is het hoge aantal woningen dat nieuw op de markt kwam dit kwartaal (zie volgende pagina).

In de gemeente Amersfoort staan in het 2e kwartaal van 2024 200 woningen te koop. Dat is een daling van 21,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 9,4 procent in een jaar.

| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 | %-jr |
|---------------|------------|------------|-------------|
| Tussenwoning | 84 | 53 | -37% |
| Hoekwoning | 45 | 27 | -40% |
| 2-onder-1-kap | 40 | 23 | -43% |
| Vrijstaand | 25 | 22 | -12% |
| Appartement | 60 | 75 | 25% |
| Totaal | 254 | 200 | -21% |

Totaal aantal woningen in aanbod



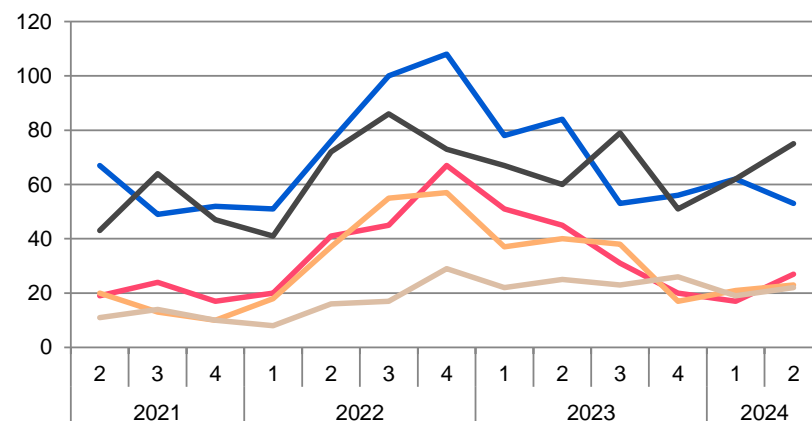
200

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-21,4%

Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 2e kwartaal van 2024 uit op € 515.000. Dat is een daling van 5,3 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 7,4 procent.

| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 | %-jr |
|---------------|--------------|--------------|------------|
| Tussenwoning | € 496 | € 456 | -8% |
| Hoekwoning | € 539 | € 538 | 0% |
| 2-onder-1-kap | € 661 | € 746 | 13% |
| Vrijstaand | € 1.139 | € 1.017 | -11% |
| Appartement | € 374 | € 333 | -11% |
| Totaal | € 564 | € 515 | -5% |

Vraagprijs van woningen in aanbod



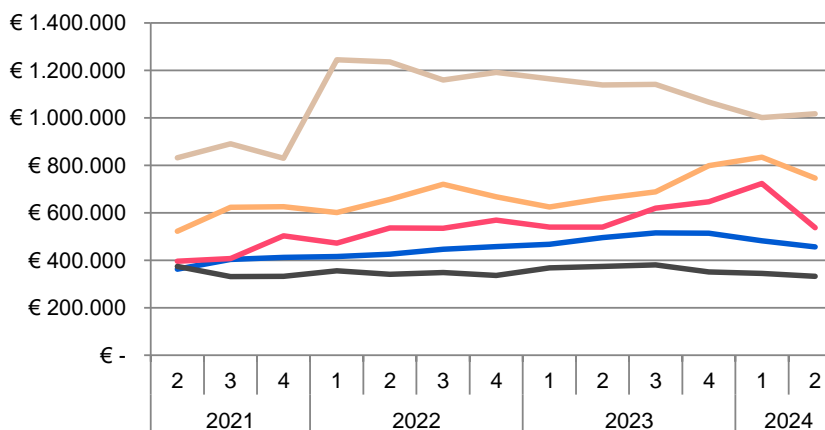
€ 515.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-5,3%

Vraagprijzen in euro's



€ m² Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de gemeente Amersfoort bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4664. Dat is 6,6 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 7,4 procent.

| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 | %-jr |
|---------------|----------------|----------------|-----------|
| Tussenwoning | € 4.118 | € 4.166 | 1% |
| Hoekwoning | € 4.098 | € 4.773 | 16% |
| 2-onder-1-kap | € 4.229 | € 4.755 | 12% |
| Vrijstaand | € 5.266 | € 5.415 | 3% |
| Appartement | € 4.354 | € 4.730 | 6% |
| Totaal | € 4.301 | € 4.664 | 7% |

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



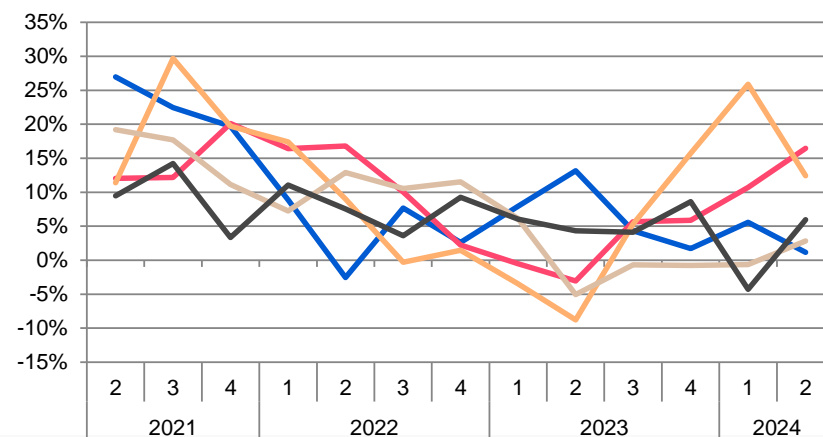
€ 4.664

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



6,6%

Vraagprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang om te weten hoeveel woningen er in een kwartaal op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de gemeente Amersfoort werden in het 2e kwartaal van 2024 in totaal 459 woningen te koop gezet. Dat zijn er 12,5 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 13,2 procent.

| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 | %-jr |
|---------------|------------|------------|------------|
| Tussenwoning | 152 | 135 | -11% |
| Hoekwoning | 58 | 63 | 9% |
| 2-onder-1-kap | 55 | 54 | -2% |
| Vrijstaand | 15 | 30 | 100% |
| Appartement | 128 | 177 | 38% |
| Totaal | 408 | 459 | 13% |

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



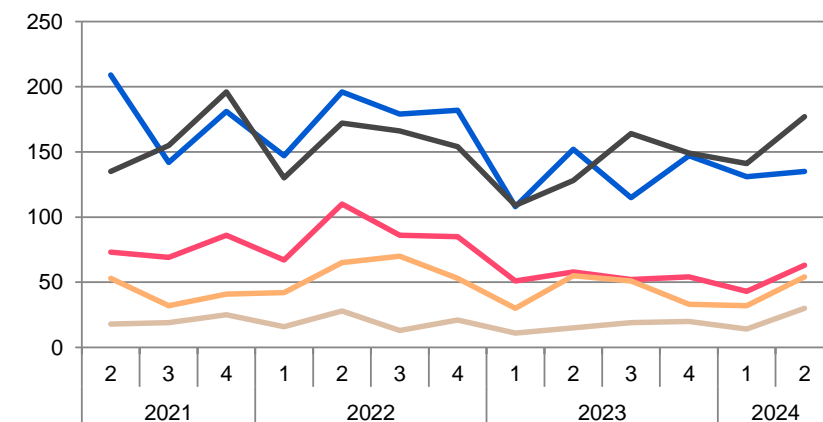
459

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



12,5%

Aantal te koop gezet



Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In gemeente Amersfoort staan de in het 2e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 22 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 42 dagen.

| Woningtype | 2023-2 | 2024-2 |
|---------------|-----------|-----------|
| Tussenwoning | 17 | 20 |
| Hoekwoning | 53 | 20 |
| 2-onder-1-kap | 54 | 16 |
| Vrijstaand | 123 | 45 |
| Appartement | 37 | 19 |
| Totaal | 44 | 22 |

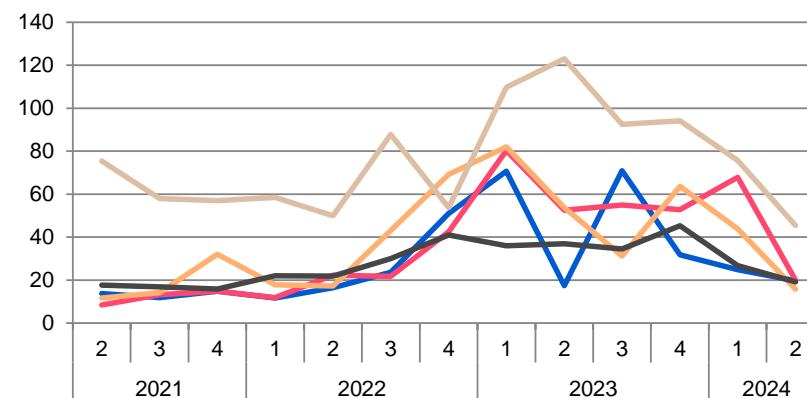
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



22

Looptijd van het aanbod

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de gemeente Amersfoort staat 84 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 73 procent van het woningaanbod.

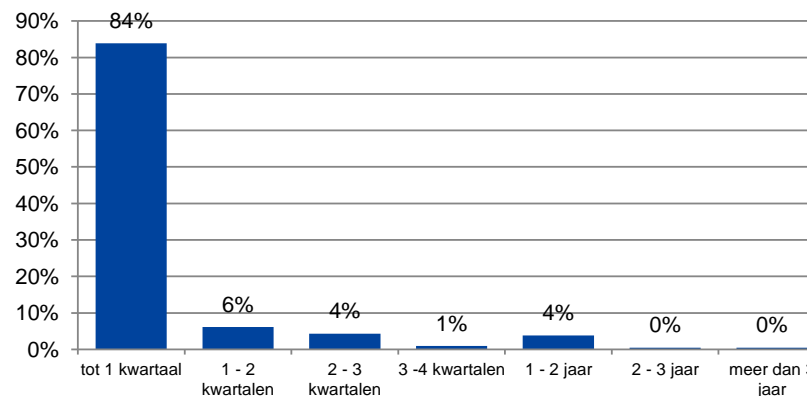
| Staat al te koop: | 2023-2 | 2024-2 |
|-------------------|--------|--------|
| tot 1 kwartaal | 70% | 84% |
| 1 - 2 kwartalen | 11% | 6% |
| 2 - 3 kwartalen | 10% | 4% |
| 3 - 4 kwartalen | 5% | 1% |
| 1 - 2 jaar | 3% | 4% |
| 2 - 3 jaar | 0% | 0% |
| meer dan 3 jaar | 0% | 0% |

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



84%

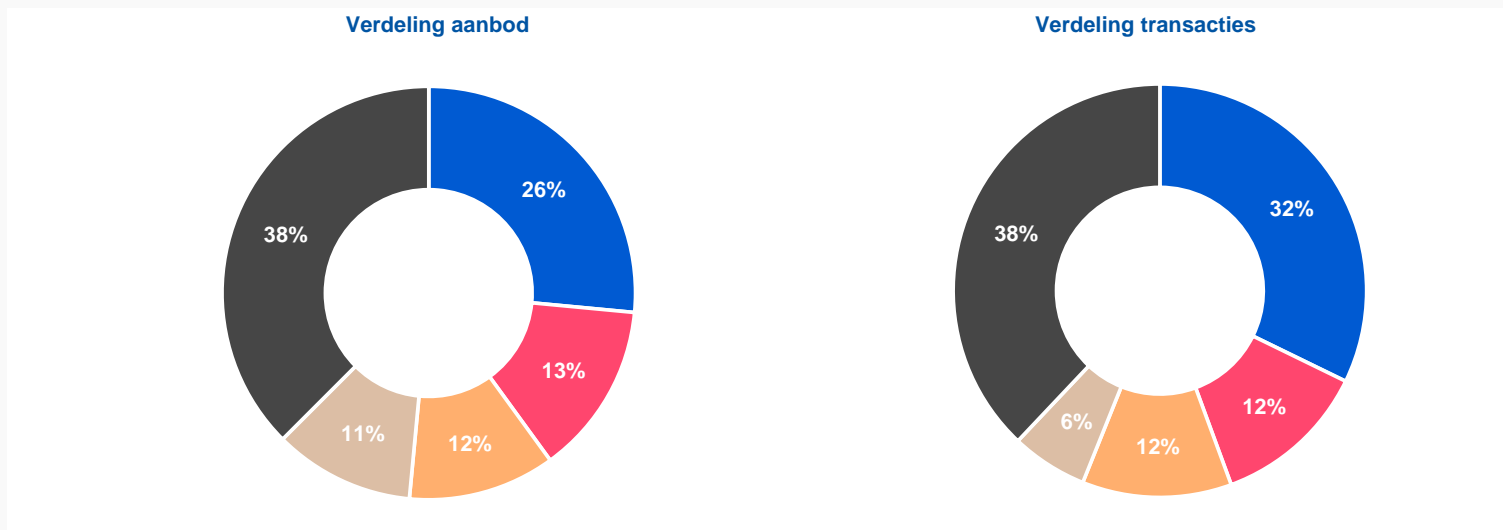
Aanbod naar looptijdklasse



Aanbod vs transacties

De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Amersfoort maken vrijstaande woningen 11 procent uit van het aanbod, versus 6 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 27 procent van het aanbod versus 32 procent van de transacties.



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 127 procent gestegen. In de gemeente Amersfoort gaat het om een stijging van 130 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 179 procent gestegen. In de gemeente Amersfoort gaat het om een stijging van 166 procent. De prijzen van hoekwoningen zijn in de gemeente Amersfoort sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

